
GLAMSBJERG BOLIG A/S

CVR-nr.: 78948019

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/01/2024

Jesper Brødholt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden GLAMSBJERG BOLIG A/S
Engsvinget 37C
5250 Odense SV

CVR-nr.: 78948019
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for GLAMSBJERG BOLIG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 04/01/2024

Direktion

Jesper Domar Brødholt
direktør

Bestyrelse

Jesper Domar Brødholt

Peter Frost Rasmussen

Niels Frost Rasmussen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på 9.727 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 597.258 kr. vedrørende dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabets afslutning, som har indflydelse på årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af

forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelsen inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.692.690	1.375.249
Personaleomkostninger	1	-261.647	-146.832
Resultat af ordinær primær drift		1.431.043	1.228.417
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-597.258	-606.106
Andre finansielle indtægter		0	1.208.549
Øvrige finansielle omkostninger	2	-845.629	-286.456
Ordinært resultat før skat		-11.844	1.544.404
Skat af årets resultat	3	2.117	-329.622
Årets resultat		-9.727	1.214.782
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-9.727	1.214.782
I alt		-9.727	1.214.782

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		28.080.408	25.865.416
Materielle anlægsaktiver i alt	4	28.080.408	25.865.416
Anlægsaktiver i alt		28.080.408	25.865.416
Andre tilgodehavender		0	880
Tilgodehavender i alt		0	880
Likvide beholdninger		387.986	119.882
Omsætningsaktiver i alt		387.986	120.762
AKTIVER I ALT		28.468.394	25.986.178

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		7.290.771	7.300.498
Egenkapital i alt		8.490.771	8.500.498
Hensættelse til udskudt skat		1.210.584	1.340.252
Hensatte forpligtelser i alt		1.210.584	1.340.252
Gæld til realkreditinstitutter		17.037.124	14.450.147
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	17.037.124	14.450.147
Gæld til realkreditinstitutter		449.728	472.752
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		300.000	300.000
Skyldig selskabsskat		25.125	11.574
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		95.077	123.822
Deposita		859.985	787.133
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.729.915	1.695.281
Gældsforpligtelser i alt		18.767.039	16.145.428
PASSIVER I ALT		28.468.394	25.986.178

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.200.000	7.300.498	0	8.500.498
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-9.727	0	-9.727
Egenkapital, ultimo	1.200.000	7.290.771	0	8.490.771

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Løn og gager	258.635	145.426
Pensionsbidrag	1.798	1.136
Andre omkostninger til social sikring	1.214	270
	261.647	146.832

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Andre finansielle omkostninger	845.629	286.456
	845.629	286.456

3. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	127.551	471.574
Ændring af udskudt skat	-129.668	-131.037
Regulering vedrørende tidligere år	0	-10.915
	-2.117	329.622

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	16.280.479
Tilgang	2.812.250
Afgang	0
Kostpris ultimo	19.092.729
Regulering til dagsværdi primo	9.584.937
Årets regulering til dagsværdi	-597.258
Regulering til dagsværdi ultimo	8.987.679
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.080.408

Investeringsjendomme består af 33 rækkehuse samt en ejendom med 3 lejemål alle beliggende i Glamsbjerg samt 3 rækkehuse beliggende i Ørsted.

Udlejningsjendomme værdiansættes jf. regnskabspraksis årligt ud fra en normalindtjeningsmodel på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Ved beregning af investeringsjendommernes værdi er for ejendommene er anvendt følgende afkastkrav:

Rækkehuse, Glamsbjerg:	6,00%
Ejendom, Glamsbjerg:	6,50%
Rækkehus, Ørsted:	7,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsjendommene reduceres med 3.744 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.491 t.kr. til 5.795 t.kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	17.486.852	449.728	17.037.124	15.238.212
	17.486.852	449.728	17.037.124	15.238.212

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter¹ 17.486.852 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 28.080.408 kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1